

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties
Mevrouw drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**ATR, Adviescollege
toetsing regeldruk**
Rijnstraat 50
2515 XP Den Haag

Postbus 16228
2500 BE Den Haag

T 070 310 86 66
E info@atr-regeldruk.nl
www.atr-regeldruk.nl

Onze referentie MvH/RvZ/IdB/bs/ATR0713/2019-U087

Uw referentie

Datum 11 juli 2019
Betreft Wijziging van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 26 juni 2019 heeft u het voorstel tot Wijziging van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) voorgelegd voor advies.

Aanleiding voor de wetswijziging is een motie in 2011 waarin de regering wordt verzocht om onafhankelijk onderzoek uit te laten voeren naar de rechtsbescherming van woonbootbewoners ten aanzien van de ligplaats. De uitkomsten van onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Vaste grond onder de voeten' dat bij brief van 21 mei 2013 aan de Tweede Kamer is aangeboden.¹ De belangrijkste conclusie van het rapport is dat de rechtspositie van bewoners van woonboten verbetering behoeft.

Het wetsvoorstel regelt dat aan huurders van ligplaatsen voor woonboten een gelijkwaardige huurbescherming wordt toegekend als aan huurders van woningen op de wal. Boek 7, titel 4, afdeling 5, van het Burgerlijk Wetboek bevat een regeling voor de huur van woonruimte. Dit wetsvoorstel heeft tot doel om huurovereenkomsten betreffende ligplaatsen voor woonboten onder het bereik van die afdeling te brengen.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

¹ S. Zeelenberg, J. Scheele-Goedhart en Y. Grooten, RIGO Research en Advies BV/Grooten Advies & Management, *Vaste grond onder de voeten* (in opdracht van het Ministerie van BZK), 2013.

1. Nut en noodzaak

Bewoners van woonboten huren vaak de ligplaats waarop de woonboot is afgemeerd. Voor de huurovereenkomst van een ligplaats geldt niet de huurbescherming zoals die voor de huur van woonruimte geldt. Dat houdt in dat wat betreft opzeggronden en rechten bij verkoop van de woonboot of bij overlijden van de huurder van de ligplaats slechts van toepassing is wat hierover in de huurovereenkomst zelf is opgenomen. In de praktijk leidt dat regelmatig tot conflicten. Verder wordt dit als onvoldoende bescherming voor de huurders beschouwd. Woonbootbewoners die een ligplaats huren, hebben een minder beschermde rechtspositie dan huurders van een woning op de wal hebben. Dit terwijl het wonen op een woonboot met een gehuurde ligplaats vergelijkbaar is met het wonen in een huurwoning op de wal. De bewoners van woonboten hebben ook belang bij het voortduren van de huurovereenkomst en hebben een vergelijkbare behoefte aan huurbescherming. Hier komt bij dat ligplaatsen schaars zijn en dat er nauwelijks ligplaatsen bij komen. Ook op de woningmarkt aan de wal is sprake van schaarste aan kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen. Dit speelt dit bij ligplaatsen nog meer.

Het wijzigingsvoorstel regelt dat aan huurders van ligplaatsen voor woonboten een gelijkwaardige huurbescherming wordt toegekend als aan huurders van woningen op de wal. Daartoe worden de volgende maatregelen voorgesteld, die onder het Burgerlijk Wetboek 7, titel 4, afdeling 5 worden gebracht:

1. De overeenkomst tot huur van een ligplaats wordt als huur van woonruimte gezien.
2. Koop breekt geen huur van ligplaatsen: overdracht van de ligplaats door de verhuurder heeft tot gevolg heeft dat de huurovereenkomst op de verkrijger overgaat.
3. Het huren van een ligplaats wordt beschermd tegen opzegging.
4. Bij overlijden van de huurders van een ligplaats gaat de huur van de ligplaats over op de erfgenamen.
5. Bij verkoop van de woonboot kan de nieuwe eigenaar van de woonboot ook de huur van de ligplaats overnemen.

Ten aanzien van onderbouwing van nut en noodzaak heeft het college geen adviespunten.

2. Minder belastende alternatieven

Het onderzoeksrapport 'Vaste grond onder de voeten' bevat een aantal aanbevelingen ten aanzien van de verbetering van de rechtspositie van de huurders van ligplaatsen. De belangrijkste aanbevelingen zijn het erkennen van het locatiegebonden en permanente karakter van wonen op water, het verplicht opnemen van ligplaatsen in het bestemmingsplan en huur(prijs)bescherming in het geval van verhuur door een private eigenaar.

De eerste van de hiervoor genoemde aanbevelingen is in dit wijzigingsvoorstel overgenomen. Het kabinet heeft in een reactie op het onderzoek uitdrukkelijk aangegeven dat wonen op het water gelijkwaardig is aan wonen op land en dat een ligplaats daarvoor een noodzakelijke voorwaarde is. De tweede aanbeveling om gemeenten te verplichten ligplaatsen dan wel plaatsen voor 'drijvende bouwwerken' in de zin van de Woningwet in het bestemmingsplan of omgevingsplan op te nemen, is niet in het voorstel overgenomen. Bij het inwerkingtreden van de Omgevingswet zal het gemeentelijk bestemmingsplan opgaan in een gemeentelijk omgevingsplan. Nagestreefd wordt dat ook lokale regelingen, zoals die met betrekking tot het innemen van ligplaatsen, in de toekomst geheel in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit wordt met deze wijziging nog niet verplicht

gesteld. De derde aanbeveling is overgenomen, met uitzondering van de huurprijsbescherming. Het wetsvoorstel voorziet wel in de huurbescherming voor huurders van ligplaatsen maar niet in huurprijsbescherming voor huurders van ligplaatsen, omdat de huurder van een ligplaats vaak eigenaar is van de daar afgemeerde woonboot. Daardoor stijgt zijn vermogenspositie uit boven de groep huurders waarvoor de huurprijsbescherming bedoeld is.

Ten aanzien van minder belastende alternatieven heeft het college geen adviespunten.

3. Werkbaarheid en uitvoerbaarheid

De internetconsultatie voor dit wetsvoorstel heeft plaatsgevonden van 31 augustus 2016 tot en met 28 oktober 2016. In de toelichting bij het voorstel wordt ingegaan op de consultatiereacties en de opvolging.

In de consultatiereacties werd aandacht gevraagd voor het overgangsrecht, onder meer door de Unie van Waterschappen en de Landelijke Woonboten Organisatie. De reden daarvoor is dat het wetsvoorstel voor de verhouding tussen verhuurder en huurder van een ligplaats ingrijpende gevolgen kan hebben. De toelichting stelt dat daarom gekozen is voor een overgangstermijn van twee jaar voor bestaande huurovereenkomsten.

Volgens de toelichting moeten bestaande overeenkomsten binnen twee jaar worden aangepast. Voor overeenkomsten die na het tijdstip van inwerkingtreding worden gesloten, wordt de wetwijziging meteen van kracht. Een overgangstermijn van twee jaar is volgens de toelichting een middenweg tussen onmiddellijke werking voor alle bestaande en nieuwe overeenkomsten enerzijds en anderzijds alleen werking voor nieuwe overeenkomsten, dus zonder gevolgen voor bestaande overeenkomsten. Om voor huurders van ligplaatsen dezelfde huurbescherming te regelen als voor huurders van woonruimte aan de wal en om voorgestelde wijzigingen ook voor huurders met een bestaande huurovereenkomst te laten gelden, is gekozen voor een overgangstermijn van twee jaar. Na de overgangstermijn vallen alle bestaande huurovereenkomsten van ligplaatsen onder de werking van dit wetsvoorstel. De overgangstermijn kan door verhuurders benut worden om te bezien of de bestaande huurovereenkomsten als gevolg daarvan aanpassing behoeven.

Het college heeft ten aanzien van de werkbaarheid geen adviespunten.

4. Gevolgen regeldruk

De regeldrukparagraaf bij het voorstel benoemt dat het voorstel geen administratieve lasten met zich meebrengt omdat er geen informatieverplichtingen uit voortvloeien. Daarbij vermeldt de toelichting dat evenmin valt te verwachten dat burgers of bedrijven (noemenswaardige) kosten hoeven maken om te voldoen aan de inhoudelijke verplichtingen die gesteld worden. Uit ambtelijk overleg en uit het onderzoeksrapport 'Vaste grond onder de voeten' blijkt dat 18% van de 12.000 ligplaatsen in particulier eigendom is (ruim 2100).² De wetwijziging vergt voor deze particuliere verhuurders volgens het ministerie geen aanpassing van bestaande contracten. Dit lijkt in tegenspraak met de passage in de artikelsgewijze toelichting waarin benoemd wordt dat 'de overgangstermijn door verhuurders benut kan worden om te bezien of bestaande huurovereenkomsten als

² Er zijn in Nederland ongeveer 12.000 ligplaatsen. Ligplaatsen kunnen eigendom zijn van overheidspartijen (gemeenten, provincies, Rijk, waterschap), particulieren of niet natuurlijke personen (zoals jachthavens of recreatieschappen). Driekwart van de ligplaatsen is eigendom van een publiekrechtelijk lichaam. Bijna 20% is particulier eigendom; dat kan de bewoner van de woonboot zijn, maar dat hoeft niet. Ongeveer 5% is in handen van niet natuurlijke personen.

gevolg daarvan aanpassing behoeven'. Het college adviseert om het voorstel op dit punt te verduidelijken en daarbij eventuele regeldrukeffecten, inclusief kennisnamekosten, volgens de Rijksbrede methodiek in beeld te brengen.

4.1 Het college adviseert om in de toelichting te verhelderen of bestaande huurovereenkomsten als gevolg van de overgangstermijn door verhuurders aanpassing behoeven. Het college adviseert daarbij om de regeldrukeffecten inclusief kennisnamekosten in beeld te brengen volgens de Rijksbrede methodiek.

Dictum

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van dit voorstel:

Indienen, nadat met het adviespunt rekening is gehouden.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris